



Checkliste

Immobilienvermietung



Die vorliegende Checkliste unterstützt Sie beim Vermieten Ihrer Immobilie. Sie finden darin alle wichtigen Informationen, die Sie für eine erfolgreiche Vermietung benötigen – von der Vorbereitung bis hin zur Vertragsabwicklung und der Übergabe. Die Checkliste ist so aufgebaut, dass Sie pro Prozessschritt sehen, welche Fragen Sie sich stellen und geklärt werden müssen, welche Dokumente notwendig und wo zu erhalten sind und welche Tipps unsere erfahrenen Maklerinnen und Makler für Sie haben. Dabei spielt es keine Rolle, ob Sie Ihre Immobilie selbst oder mit unserer Unterstützung vermieten möchten. Wir sind überzeugt, Sie mit unserer Checkliste beim selbständigen Vermieten optimal zu unterstützen. Falls Sie dennoch Fragen haben oder wir Sie unterstützen dürfen, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbereitung	Seite 3
2. Vermarktung Ihrer Immobilie	Seite 4
3. Besichtigung	Seite 5
4. Mieterauswahl	Seite 6
5. Mietvertrag	Seite 7
6. Übergabe der Immobilie	Seite 8

1. Vorbereitung

Erfahren Sie, wie Sie sich optimal auf die Vermietung Ihrer Immobilie vorbereiten. Eine gute Vorbereitung ist aber auch beim Vermieten Ihrer Immobilie die halbe Miete, denn wenn Sie von Anfang an auf alle Eventualitäten vorbereitet sind, kommt es zu weniger Überraschungen.

Offene Fragen

- Soll die Immobilie befristet oder unbefristet vermietet werden?
- Ist die Immobilie in einem vermietungsgerechten Zustand?
- Was wurde vor Kurzem an der Immobilie renoviert?
- Wurden die Wände neu gestrichen und der Boden abgeschliffen?
- Gibt es sonstige Renovierungs- oder Reparaturarbeiten auszuführen?
- Wie hoch sollen die Mieteinnahmen sein?
- Gibt es einen Mietspiegel mit der ortsüblichen Vergleichsmiete für den Standort der Immobilie?
- Gibt es eine Mietpreisbremse für den Standort der Immobilie?
- Wurde eine Konkurrenzanalyse gemacht?
- Liegen aussagekräftige Fotos der Immobilie vor?
- Wurde die Immobilie durch die Vormieterin oder den Vermieter sauber gereinigt?
- Vermieten Sie die Immobilie möbliert oder unmöbliert?

Welche Dokumente werden benötigt und wo bekomme ich diese?

Ausführliche Checkliste > **BETTERHOMES**

Tipps von BETTERHOMES

- Der Mietzins muss im gleichen Rahmen liegen, wie die Mieten vergleichbarer Immobilien mit ähnlicher Lage. Wie hoch die Mieten jeweils liegen, kann man im Mietspiegel nachsehen. Dieser ist allerdings nicht rechtlich bindend. Gibt es für den Standort der Immobilie eine rechtlich bindende Mietpreisbremse, dann darf die ortsübliche Miete nicht um 10 % überschritten werden.
- Es lohnt sich, Renovierungs- und Reparaturarbeiten vor der Vermietung durchzuführen. So bringen Sie die Immobilie wieder auf Vordermann, können einen angemessenen Mietzins ansetzen und bereiten die Immobilie bereits auf die Bilder für das Inserat vor.

2. Vermarktung Ihrer Immobilie

Wie Sie Ihre Immobilie präsentieren, trägt maßgeblich dazu bei, ob und wie schnell Sie eine Vermietung abwickeln, respektive eine passende Mietpartei finden können. Nehmen Sie sich also auch hier genügend Zeit, um die nötigen Vorbereitungen zu treffen. Die nachfolgenden Fragen unterstützen Sie bei diesem Prozess.

Offene Fragen

Kennen Sie die Vorteile Ihrer Immobilie zur Erstellung eines Inserates?

Inserate im Internet oder in Printmedien?

Welche Onlineplattformen gibt es und auf welchen möchten Sie präsent sein?

Welche Kosten kommen auf Sie zu?

Inserieren Sie die Immobilie auch auf Social Media?

Ist die Anzeige auf die Zielgruppe ausgelegt?

Wer gehört zur Zielgruppe? (Singles, Paare, Familien etc.)

Wie präsentieren Sie die Immobilie am besten? (z. B. hochwertige Bilder etc.)

Wissen potenzielle Mieterinnen und Mieter, welche Unterlagen sie zur Besichtigung mitbringen sollen?

Sind Ihre Fragen an die potenziellen Mieterinnen und Mieter definiert?

Ist definiert, ob es sich um eine Einzel- oder Gruppenbesichtigung handelt?

Sind die beste Erreichbarkeit sowie der Kanal (Telefon, E-Mail etc.) klar kommuniziert?

Stehen die Besichtigungszeiten fest?

Welche Dokumente werden benötigt und wo bekomme ich diese?

Gute und aussagekräftige Fotos > **selber erstellen mit einem guten Smartphone reicht aus**

Grundrisspläne > **eigene Unterlagen, Bauaktenarchiv, Architekt/-in**

Tipps von BETTERHOMES

- Das Inserat ist sozusagen das Herzstück deiner Vermietung. Es entscheidet, ob sich Interessentinnen und Interessenten melden und auch, ob sich die richtigen Personen für das Objekt interessieren.
- Der Titel eines Inserats entscheidet darüber, ob interessierte Personen weiterlesen oder nicht. Nehmen Sie sich bei der Definition des Titels also Zeit und kombinieren Sie den größten Vorteil der Wohnung mit passenden emotionalen Elementen.
- Achten Sie bei den Fotos darauf, dass die Immobilie ordentlich und hell ist, Sie keine wichtigen Stellen abschneiden, keine privaten Unterlagen oder Wertgegenstände zu erkennen sind und dass Sie das beste Foto der Immobilie als Startbild verwenden.
- Es kann sich lohnen, bereits im Inserat die Besichtigungstermine zu kommunizieren. So sparen Sie sich administrativen Aufwand und wissen bereits im Vorfeld, wann die Besichtigungen stattfinden und müssen weniger koordinieren.

- Falls wir Sie bei der Vermietung Ihrer Immobilie unterstützen dürfen, übernehmen unsere Maklerinnen und Makler sehr gerne diesen administrativen Aufwand. Diese wissen marketingtechnisch genau, wie eine Immobilie in Szene gesetzt werden muss, damit möglichst viele Interessentinnen und Interessenten generiert werden.

3. Besichtigung

Nach dem ersten positiven Eindruck im Internet ist es auch entscheidend, dass die Immobilie vor Ort überzeugt. Dabei gibt es einige einfache, aber wichtige Punkte zu beachten, damit Sie Interessentinnen und Interessenten überzeugen können.

Offene Fragen

Steht ein Bewerbungsformular für die Immobilie zur Verfügung?

Sieht die Immobilie von außen ansprechend aus?

Wurde die Immobilie gründlich gereinigt?

Herrscht in und um die Immobilie Ordnung und sind private Gegenstände weggeräumt?

Sind große und kleine Mängel behoben?

Sind Vorhänge und Rollläden geöffnet und ist das Licht an?

Zu welchen Tageszeiten erscheint die Immobilie im besten Licht?

Können Sie alle möglichen Fragen von Interessierten beantworten?

Wer fasst wann telefonisch bei den möglichen Mieterinnen und Mietern nach?

Wie reagieren Sie bei Mängeln oder Beanstandungen an der Immobilie?

Gehen Sie schon während der Besichtigung auf Verhandlungsvorschläge ein?

Welche Dokumente werden benötigt und wo bekomme ich diese?

Bewerbungsformular > **Makler/-in, Quellen im Internet**

Tipps von BETTERHOMES

- Interessierte Personen sind manchmal sehr findig. Eine potenzielle Mietpartei kann versuchen, die Immobilie in ein schlechtes Licht zu stellen, weil sie sich daraus einen Preisvorteil erhofft. Lassen Sie sich nicht zu stark auf Diskussionen ein. Sie wollen ja vermieten.
- Auch wenn die Immobilie bereits leer ist, soll diese ein angenehmes Klima ausstrahlen. Heizen Sie im Winter vor der Besichtigung. Lassen Sie, wenn möglich, noch ein paar Möbel in der Immobilie. Dies vermittelt den Interessentinnen und Interessenten Geborgenheit.
- Nicht alle Interessentinnen und Interessenten mögen Haustiere. Sorgen Sie dafür, dass Ihre Haustiere vor dem Besichtigungstermin draußen sind, oder auf jeden Fall die interessierten Personen nicht stören.
- Stickige Luft und Rauch verleihen der Liegenschaft ein unangenehmes Wohnklima. Lüften Sie vor dem Besichtigungstermin. Rauchen Sie auf keinen Fall während der Besichtigung.

4. Mieterauswahl

Nach den erfolgreichen Besichtigungen geht es darum, die passendsten Interessentinnen und Interessenten zu finden und einige organisatorische Fragen zu klären. Dabei geht es größtenteils um finanzielle Themen sowie die Frage, ob die potenziellen Mieterinnen und Mieter zu Ihnen, der Immobilie sowie der Nachbarschaft passen.



Offene Fragen

Wurde die Bonität der potenziellen Mieterinnen und Mieter geprüft?

Bestehen Pfändungen und wenn ja, weshalb?

Wurden Referenzen eingeholt? (Arbeitgeber/-in, vorheriger Vermieterin oder vorheriger Vermieter etc.)

Können sich die potenziellen Mieterinnen und Mieter die Wohnung leisten?

Spricht Ihr Bauchgefühl für die potenzielle Mietpartei?

Wurde von den potenziellen Mieterinnen und Mietern die Mietanmeldung vollständig ausgefüllt?

Ist der Betreuungsauszug aktuell und vollständig?

Welche Dokumente werden benötigt und wo bekomme ich diese?

Bonitätsauskunft / Schufa-Auskunft > **Interessant/-in**

Einkommensnachweis > **Interessant/-in**

Lebenslauf, Referenzen (wenn nicht schon vorhanden) > **Interessant/-in**

Tipps von BETTERHOMES

- Ob die Miete auf längere Sicht finanziert werden kann, lässt sich grob mit der bewährten $\frac{1}{3}$ -Regel berechnen. Demnach sollten die Ausgaben für die Bruttomiete (Miete inkl. Nebenkosten) maximal $\frac{1}{3}$ des Nettolohns betragen.

- Neben finanziellen Aspekten lohnt es sich auch, die Interessentinnen und Interessenten bei den Besichtigungen besser kennen zu lernen. Dies erhöht die Chancen auf ein angenehmes Mietverhältnis.
- Bei BETTERHOMES wird Ihre Immobilie auf sämtlichen relevanten Immobilienportalen veröffentlicht, wodurch Sie von unserer 100 %-Online-Abdeckung profitieren.

5. Mietvertrag

Sobald Sie sich für eine Interessentin oder einen Interessenten, respektive eine Mietpartei entschieden haben, gilt es, den entsprechenden Vertrag aufzusetzen. Damit Sie keine unerwarteten Überraschungen erleben, helfen Ihnen folgende Fragen.

Offene Fragen

Soll ein Standardmietvertrag mit festem Mietzins, ein Indexmietvertrag oder Staffelmietvertrag abgeschlossen werden?

Soll der Mietvertrag befristet oder unbefristet abgeschlossen werden?

Enthält der Mietvertrag einen Haftungsausschluss?

Ist die Mietkaution im Mietvertrag festgelegt?

Wie wird die Mietkaution beglichen? (Mietkautionsversicherung oder Bankdepot)

Sind die Betriebskosten im Mietvertrag detailliert festgelegt?

Wurden Interessierte, welche ein Formular eingereicht haben, über die Vermietung informiert?

Sind noch laufende Inserate der Immobilie gestoppt?

Welche Dokumente werden benötigt und wo bekomme ich diese?

Mietvertrag > **z. B. von Haus und Grund, Quellen im Internet**

Hausordnung > **z. B. von Haus und Grund, Quellen im Internet**

Tipps von BETTERHOMES

- In Deutschland sind Vermietende nicht gesetzlich verpflichtet, einen schriftlichen Mietvertrag aufzusetzen. So könnten Parteien, die sich einig sind, theoretisch auch einen mündlichen Mietvertrag vereinbaren, der ebenfalls gültig wäre. Wir raten jedoch davon ab. Sie sollten in jedem Fall einen ausführlichen und schriftlichen Mietvertrag aufsetzen, so dass im Streitfall die Vereinbarungen über das Mietverhältnis schriftlich belegt werden können.
- Die Mietkaution darf maximal so hoch sein wie drei Monatsmieten und muss vom Privatvermögen klar getrennt auf einem separaten Konto angelegt werden, Zinsgewinne stehen bei Rückzahlung der Kautions der Mieterpartei zu.
- **Folgende Punkte sollten im Mietvertrag geregelt werden:**
 - Eine genaue Beschreibung des Mietobjektes inklusive Nebenräume
 - Der Mietbeginn
 - Die Mietdauer
 - Die Kündigungsbestimmungen
 - Der Bruttomietzins respektive der Nettomietzins inklusive Nebenkosten
 - Die Sicherheitsleistungen (Kautions)
 - Besondere Vereinbarungen (Haustiere etc.)

6. Übergabe der Immobilie

Nachdem alle administrativen Arbeiten erledigt und der Mietvertrag unterzeichnet ist, steht zum Schluss die Übergabe der Immobilie an. Hier geht es vor allem darum, die Immobilie in einem guten Zustand zu übergeben und allfällige Mängel zusammen mit der Mietpartei festzuhalten. Beachten Sie auch in diesem Kapitel die wertvollen Tipps unserer Expertinnen und Experten.

Offene Fragen

Liegt ein ausführliches und unterzeichnetes Übergabeprotokoll vor?

Sind alle Mängel dokumentiert und fotografiert?

Welche und wie viele Schlüssel erhalten die Mieterinnen und Mieter?

Gibt es ein unterzeichnetes Schlüsselprotokoll?

Hat die Mietpartei eine Haftpflichtversicherung und liegt Ihnen diese vor?

Welche Dokumente werden benötigt und wo bekomme ich diese?

Übergabeprotokoll > **Verwaltung, Makler/-in, Quellen im Internet**

Schlüsselprotokoll > **Verwaltung, Makler/-in, Quellen im Internet**

Tipps von BETTERHOMES

- Die Miete kann unter Berücksichtigung folgender Grundsätze erhöht werden:
 - Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Die Miete muss zuvor jedoch mindestens 15 Monate unverändert gewesen sein.
 - Gibt es am Standort der Immobilie eine Mietpreisbremse, dann darf aufgrund der sog. Kappungsgrenze die Miete innerhalb von drei Jahren maximal um 20 %, bzw. je nach Region mit Wohnungsknappheit ggf. sogar nur um 15 % erhöht werden.
 - Bei einer vereinbarten Staffelmiete sind die Mieterhöhung und der Zeitpunkte der Erhöhung von Beginn an vertraglich festgelegt. Die jeweilige Mietstaffel muss jedoch mindestens 12 Monate unverändert bleiben, bis die nächste Staffel erfolgen darf. Mieterhöhungen nach § 558 bis 559b BGB (Anpassung an ortsübliche Vergleichsmiete, Anpassung aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen) sind ausgeschlossen.
 - Bei einer vereinbarten Indexmiete ist eine Erhöhung frühestens 12 Monate nach dem Einzug oder nach der letzten Mietzinsanpassung möglich. Grundlage ist der Index der Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts. Die Mietzinsanpassung aufgrund der Änderung des Indexwerts nach oben oder nach unten muss vom Vermieter schriftlich mitgeteilt werden.
 - Wurde die Immobilie z. B. durch energetische Sanierung, dauerhafte Verbesserung der Wohnverhältnisse oder Erhöhung des Gebrauchswerts modernisiert, darf die Miete um bis zu 8 % des Modernisierungsaufwands erhöht werden. Liegt der Mietzins über 7,- € pro m², dann dürfen Modernisierungsumlagen den Quadratmeterpreis innerhalb von 6 Jahren nicht um 3,- € erhöhen.
- Vermieterinnen und Vermieter sind verpflichtet, der Mietpartei einmal im Jahr eine Nebenkostenabrechnung zukommen zu lassen. Mit dieser wird über allfällige Nachzahlungen oder Rückerstattungen informiert.
- Mieteinnahmen zählen zu den steuerbaren Einkünften und werden mit einer Einkommenssteuer versteuert. Viele Ausgaben wie beispielsweise Reparaturen, Renovierungen, Sanierungen, Versicherungsprämien oder Hypothekarzinsen können jedoch abgesetzt werden.

**Sie wünschen sich beim Vermieten Ihrer Immobilie
Unterstützung? Wir beraten Sie gerne!**

Bei diesem Dokument handelt es sich um ein unverbindliches Muster, das keinen Anspruch auf Vollständigkeit, Aktualität oder Richtigkeit hat, sondern lediglich als Anregung und Hilfestellung dient. Das Muster ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall. BETTERHOMES übernimmt keine Haftung für die Eignung der Checkliste im konkreten Fall. BETTERHOMES gestattet ausschließlich die Nutzung für den Privatgebrauch. Veröffentlichungen ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung von BETTERHOMES sind nicht gestattet.